

BESCHREIBUNG

ZUR SATZUNG DER GEMEINDE RATEKAU ÜBER DIE BEBAUTEN BEREICHE IM AUSSENBEREICH

(AUSSENBEREICHSSATZUNG)

FÜR WILMSDORF

VERFAHRENSSTAND:

- FRÜHZEITIGE BÜRGERANHÖRUNG (§ 3 (1) BauGB)
- BETEILIGUNG DER TÖB's (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. § 4 BauGB)
- ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 13 Nr. 2 BauGB i.V. mit 3 (2) BauGB) ODER
- BETEILIGUNG DER BETROFFENEN BÜRGER (§ 13 Nr. 2 BauGB)
- SATZUNGSBESCHLUSS (§ 35 (6) BauGB)
- GENEHMIGUNG (§ 35 (6) BauGB)

AUSGEARBEITET:

P L A N U N G S B Ü R O
BAHNHOFSTRASSE 40, 23701 EUTIN,
E-Mail: info@planungsbueroostholstein.de

O S T H O L S T E I N
TEL: 04521/ 7917-0, FAX: 7917-17
www.planungsbueroostholstein.de

INHALTSVERZEICHNIS

Lfd. Nr.	Inhalt	Seite
1.	Allgemeines	3
1.1	Rechtliche Bindung	3 – 4
1.2	Geltungsbereich	4
1.3	Ziel und Zweck der Planung	4 – 5
2.	Planung	5 – 6
3.	Grünordnung	6 – 8
4.	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	8
5.	Immissionen und Emissionen	8
5.1	Geruchsimmissionen	8
5.2	Immissionen von der K 15	8 – 9
6.	Ver- und Entsorgung	9
6.1	Stromversorgung	10
6.2	Wasserver- und -entsorgung	10
6.3	Müllentsorgung	10
6.4	Löschwasserversorgung	10 – 11
7.	Kosten	11
8.	Beschluß der Beschreibung	11

Anlage 1: Von der Gemeinde empfohlener Ausgleich;

BESCHREIBUNG

zur Satzung der Gemeinde Ratekau für die bebauten Bereiche im Außenbereich
(Außenbereichssatzung) für Wilmsdorf;

1. Allgemeines

1.1 Rechtliche Bindung

Der Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein (Stand: 1998) ordnet Wilmsdorf dem Ordnungsraum von Lübeck bzw. dem Ordnungsraum für Tourismus und Erholung zu.

Gemäß dem Regionalplan, Planungsraum II, Karte 1 vom 15.09.1976, gehört Wilmsdorf zu dem Nahbereich des Oberzentrums Lübeck. Der Ort hat keine Gemeindefunktion. Die Außenbereichsfläche wird ebenfalls dem Ordnungsraum um Lübeck zugeordnet.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ratekau wurde mit Erlaß des Innenministers vom 25. Juli 1963, Az.: IX 3106-312/2-03.07 genehmigt. Er kennzeichnet Wilmsdorf als Außenbereich. Der mit Erlaß des Innenministers des Landes vom 06.03.2001, Az.: IV 647-512.111-55.36 genehmigte neue Flächennutzungsplan schließt in seiner Genehmigung die in Landschaftsschutzgebieten und Naturschutzgebieten gelegenen Flächen aus. Somit ist dieser Flächennutzungsplan für Wilmsdorf nicht anwendbar. Er signiert die Ortslage jedoch als Baufläche. Die Abgrenzung des Entwurfes der geplanten Außenbereichssatzung orientiert sich an den Vorgaben des in Aufstellung befindlichen Flächennutzungsplanes, der bereits mit den Trägern öffentlicher Belange abgestimmt worden ist, deren Zustimmung fand und inzwischen dem Innenminister zur Genehmigung vorliegt.

Der Landschaftsplan der Gemeinde stellt die Erweiterungsfläche als „Flächen natürlicher Entwicklung“ dar und das verbleibende Plangebiet als Innenbereich.

Das Landschaftsprogramm (Stand: Dezember 1998) kennzeichnet das Plangebiet in der Karte 1 als "Wasserschongebiet" und in Karte 2 als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für die Bewahrung der Landschaft, ihrer Vielfalt, Eigenart und

Schönheit sowie als Erholungsraum“.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau beschloß in seiner Sitzung am 7. Dezember 2000 die Aufstellung der Außenbereichssatzung für Wilmsdorf.

1.2 Geltungsbereich

Die Außenbereichssatzung im Gemeindegebiet Ratekau umfaßt alle vorhandenen Wohn- und Nebengebäude innerhalb des Siedlungssplitters Wilmsdorf sowie eine dazugehörige ehemalige Gartenanlage im Südosten von Wilmsdorf. Diese wird im Osten durch eine privatrechtlich gesicherte Erschließung begrenzt.

1.3 Ziel und Zweck der Planung

Gemäß § 35 (6) BauGB kann „für *bebaute Bereiche im Außenbereich, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und in denen Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist*“ eine Außenbereichssatzung erstellt werden.

Wilmsdorf ist von ehemals landwirtschaftlich genutzten Höfen geprägt sowie von einigen Einzelhäusern, die als Ferienwohnungen, Altenteilern, Landarbeitergebäude etc. dienen. Insgesamt ist ein Siedlungssplitter mit einer Wohnbebauung von einigem Gewicht erkennbar. Eine organische Siedlungsentwicklung anhand von Baufluchten, ähnlichen Bauweisen oder Nutzungsmaßen ist jedoch nicht erkennbar.

Durch die Einbeziehung des nordwestlich gelegenen Hofes in den Geltungsbereich sollen die baurechtlichen Voraussetzungen für die Sicherung der 2 vorhandenen Wohnungen und die Umnutzung von einer bis 1943 geführten Meierei zu einem Cafe ermöglicht werden, um einen weiteren Verfall der Hofanlage entgegenzuwirken und somit das Ortsbild wieder aufzuwerten.

Bedingt durch die Lage der Gemeinde Ratekau im Ordnungsraum um Lübeck wirkt ein erheblicher Druck auf den Wohnungsmarkt. Neben Wohnungen in zentraler Lage, wie die drei Hauptorte Pansdorf, Ratekau und Sereetz, besteht auch bei der jungen Bevölkerung, die in Dörfern aufgewachsen sind, eine Nachfrage an Bauland in Orten mit noch ursprünglich dörflichen Strukturen. Durch die Bereitstellung von 4 zusätzlichen Bauflächen - auf einer ehemals gärtnerisch genutzten Fläche - mit max. 8 möglichen Wohnungen in Wilmsdorf, soll dem entsprochen werden.

Im übrigen gab es in der Gemeinde Ratekau nach telefonischen Angaben des Statistischen Landesamtes Schleswig-Holstein am 01.01.1995 insg. 5.765 Haushalte und am 31.12.1999 insg. 6.219 Haushalte. Der Landesraumordnungsplan besagt, daß bis 2010 insg. 1.244 Wohnungen (= 20% der 1995 gezählten Wohnungen) zusätzlich entstehen können. Zwischen 1995 und Ende 1998 entstanden 454 neue Wohnungen. Somit können bis zum Jahre 2010 noch 790 Wohnungen entstehen, zuzüglich der überdurchschnittliche Anteil in Ratekau gemäß dem Landesraumordnungsplan des Landes Schleswig-Holstein (Stand: 1998).

Aus der Wohnungsbilanzierung ist ersichtlich, daß in der Gemeinde kein Überangebot an Bauflächen gegenüber steht, welches der Aufstellung einer Außenbereichssatzung in Wilmsdorf entgegen steht.

Aus städtebaulicher Sicht werden die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Außenbereichssatzung gesehen.

2. Planung

In Wilmsdorf werden alle vorhandenen **baulichen Anlagen** in den Geltungsbereich der Außenbereichssatzung einbezogen, die :

- ⇒ sich parallel der Straßen befinden und somit erschlossen sind,
- ⇒ aus städtebaulicher Sicht ein Bestandteil des Siedlungssplitters sind,
- ⇒ einer städtebaulich vertretbaren Abrundung des Siedlungssplitters dienen.

Bei der Abgrenzung der Außenbereichssatzung entsteht zusätzlich eine zusammenhängende Baufläche im Bereich der ehemaligen Gartenfläche. Die Erweiterungsfläche liegt zwischen einer vorhandenen Bebauung und einer

privatrechtlich gesicherten Erschließung. Diese Situation ist als eine natürliche Abgrenzung der Fläche zu sehen, die eine weitere bauliche Erweiterung in den Außenbereich ausschließt.

Innerhalb der Splittersiedlung ist eine recht freizügige Bebauung üblich. Um diese auch weiterhin zu sichern, erfolgt die Aufnahme von Festsetzungen, die einer baulichen Überverdichtung durch Neubauten in ganz Wilmsdorf entgegenwirken. Diese Festsetzungen bewirken, dass maximal noch 4 Grundstücke für Einzelhäuser oder 8 Grundstücke für Doppelhaushälften mit maximal 8 Wohnungen innerhalb der Erweiterungsfläche entstehen können. Innerhalb der bereits bebauten Grundstücke sind weitere Neubauten dann kaum noch möglich.

Wie bereits in der Ziffer 1.3 erläutert, besteht die Absicht in Wilmsdorf ein Cafe zu errichten. Um dieses Vorhaben auch umsetzen zu können, erfolgt die Aufnahme der textlichen Festsetzung, dass auch Vorhaben im Plangebiet zulässig sind, die kleineren Handwerks- und Gewerbebetrieben dienen.

Die **Erschließung** aller Grundstücke erfolgt über die angrenzenden Straßen. In den Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung befinden sich folgende – aus **denkmalpflegerischer Sicht** - wertvollen Gebäude. Hierbei handelt es sich um folgende Gebäude:

Bezeichnung	Flur	Flurstück	Einstufung
Scheune Hof Behr		13/10	E = erhaltenswertes Gebäude
Wohnhaus Hof Behr		16	K = einfaches Kulturdenkmal

3. Grünordnung

In der Planzeichnung werden markante bzw. ortsbildprägende Einzelbäume und Knicks festgesetzt.

Die Plangebiete liegen nach dem Landschaftsprogramm Schleswig-Holstein (Stand: 1999) in einem Trinkwasserschongebiet. Dies ist nicht amtlich festgestellt und hat somit deklaratorischen Charakter.

Gemäß dem Erlaß vom 03.07.1998 "Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht " Punkt 7 sind bauliche Vorhaben im Außen-

bereich als Eingriffe im Sinne des § 7a Landesnaturschutzgesetz zu sehen und auszugleichen. Da das Plangebiet auch weiterhin als Außenbereich gilt, unterliegt der Ausgleichsbedarf – gemäß den §§ 7a und 8 Landesnaturschutzgesetz und § 8 Bundesnaturschutzgesetz - dem Ermessensspielraum der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde. Der Ausgleich wird daher erst im Baugenehmigungsverfahren durch diese Behörde festgelegt und genehmigt. Die von der Gemeinde empfohlenen und bereits auf Umsetzbarkeit geprüften Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Außenbereichssatzung schafft die rechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von vier Gebäuden im Bereich der ehemaligen Gartenfläche. Diese Maßnahme führt zu folgenden Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Boden:

1.	4 Gebäude von ca. 130 m ²	= 520m ²
2.	Davon 50% für Stellplätze und deren Zufahrten	= 260m ²
	Eingriffe insgesamt	= 780m ²

Ausgleichsbedarf: 780m² x 0,5 = 390m²

Natur und Landschaftsbild:

Die bezeichnete Fläche diente früher als Gartenland und ist somit vorbelastet. Das Grundstück ist durch einen markanten Knick zur freien Landschaft hin abgeschirmt. Somit greift eine Bebauung der Fläche nicht in das Landschaftsbild ein. Ein Ausgleich ist daher nicht erforderlich. Bedingt durch die Lage und deren bisherige Nutzung ist keine weitere Entwicklung der Ortslage in den Außenbereich zu erwarten.

Parallel der Erschließungsstraße befindet sich eine ausgewachsene ca. 4m hohe Weißdornhecke auf einer Feldsteinmauer. Aufgrund der hohen ökologischen Wertigkeit strebt die Gemeinde nur die Schaffung von insgesamt 2 ca. 3m breiten Durchbrüchen an, über die jeweils 2 Grundstücke zu erschließen sind. Allerdings ist in der Projektplanung die Umsetzbarkeit zu prüfen.

Inwiefern die Beseitigung der Hecke oder der Heckenteile zu einem eingriffspflichtigen Ausgleich führt, ist durch die Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Baugenehmigung zu entscheiden.

Es wird darauf verwiesen, dass das Plangebiet und seine Umgebung im Landschaftsschutzgebiet „Hemmelsdorfer See“ liegt, welches seit dem 23. März 1961 existiert. Für Bauanträge sind im Parallelverfahren die nach dem Landesnaturschutzgesetz erforderlichen Befreiungen zu beantragen.

Im übrigen hat die Gemeinde bereits im Dezember 2000 eine Entlassung der Ortslage Wilmsdorf aus dem Naturschutzgebiet gemäß dem Landesnaturschutzgesetz bei der zuständigen Naturschutzbehörde beantragt.

4. Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Bedingt durch die Größe und die Lage des Splittersiedlung gibt es – mit Ausnahme einer vorhandenen Tennisanlage - keine weiteren Freizeitangebote für Kinder und Jugendliche. Allerdings gibt es in Ratekau, Sereetz, Techau und Pansdorf selbst ausreichend Vereine und Verbände, die für Kinder und Jugendliche ein breitgefächertes Freizeitangebot bereit halten. Über diese werden die Kinder und Jugendliche auch an der weiteren baulichen Entwicklung beteiligt und einbezogen.

Für ältere Kinder und Jugendliche bieten sich im übrigen Wilmsdorf und in der angrenzenden Feldmark bzw. im Bereich des Hemmelsdorfer Sees vielfältige Entwicklungsmöglichkeiten.

5. Immissionen und Emissionen

5.1 Geruchsemissionen

Im Plangebiet gibt es keine landwirtschaftlichen Betriebe mit Nutztvieh oder emittierende Betriebe.

5.2 Immissionen von der K 15

Gemäß Verkehrsmengenkarte für Schleswig-Holstein von 1995 beträgt die durchschnittliche mittlere Verkehrsmenge auf der K 15 ca. 1.252 Kfz/24 h. Davon sind 55 LKW's/24h gezählt worden. Da von einem Wachstum der Verkehrsmenge um ca. 1% pro Jahr ausgegangen werden muß, sind im Jahre

2015 mit ca. 1.502 Kfz/24 h zu rechnen, wovon allein 66 LKW's/24h enthalten sind.

Um von vornherein einen optimalen Schutz der Anwohner vor belästigenden Immissionen zu gewährleisten, wird von der letztgenannten Verkehrsmenge ausgegangen.

Die Verkehrsmenge M beträgt:

tags	$1.502 \times 0,06 =$	90 Kfz/h
nachts	$1.502 \times 0,008 =$	12 Kfz/h

Beurteilungspegel

	Tags	Nachts
Verkehrsstärke	90 Kfz/h	12 Kfz/h
Lkw-Anteil	4,4 %	4,4 %
Mittlungspegel	58,18 dB	49,43 dB
Steigung	0,00	0,00
Oberfläche	- 0,5 dB	- 0,5 dB
Geschwindigkeit	70 km/h	70 km/h
Ampel/Kreuzung	0 dB	0 dB
Emissionspegel	55,19 dB	46,37 dB
Abstand	195,00 m	195,00 m
Höhe	0 m	0 m
Beurteilungspegel	42,40 dB	33,65 dB
Orientierungswert für Dorfgebiete	< 60,00 dB	< 50,00 dB

Die zulässigen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für Dorfgebiete sind jedoch tags und nachts nicht überschritten. Schallschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

6. Ver- und Entsorgung

Für vorhandene und geplante Leitungstrassen des Zweckverbandes Ostholstein gilt, daß diese grundsätzlich von Bebauungen und auch von Bepflanzungen freizuhalten sind.

Die Einzelheiten zur Ver- und Entsorgung (G, W, SW) sind im Detail mit den hierfür zuständigen Fachabteilungen des Zweckverbandes Ostholstein abzustimmen und eventuell über einen noch zu vereinbarenden Erschließungsvertrag zu regeln.

6.1 Stromversorgung

Die Stromversorgung erfolgt durch die Schleswig. Geeignete Standorte für notwendige Versorgungsstationen sind nach Absprache mit der Gemeinde zur Verfügung zu stellen.

6.2 Wasserver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Frischwasser ist aus dem vorhandenen Versorgungsnetz des Zweckverbandes Ostholstein vorzunehmen.

Das Schmutzwasser aus den ausgleichspflichtigen Bauflächen wird in einer Gemeinschaftskläranlage gereinigt und den nördlich geplanten Verdunstungs- und Versickerungsteichen innerhalb des Flurstückes 17/17 (siehe Anlage 1) zugepumpt. Die verbleibenden Außenbereichsflächen verfügen über Kleinkläranlagen. Das vorgeklärte Abwasser wird von dort in die angrenzenden Vorfluter bzw. dem Hemmelsdorfer See geleitet.

Das anfallende Oberflächenwasser versickert vor Ort oder fließt ebenfalls den angrenzenden Vorfluter bzw. dem Hemmelsdorfer See zu. Im übrigen sind die technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation, bekanntgemacht im Amtsblatt Schl.-H. 1992 Nr. 50 S. 829 ff., zu beachten. Ebenfalls sind entsprechende Anträge für die Oberflächenwasserableitung bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Ostholstein nach § 35 LWG zu stellen.

6.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung bzw. die Wertstoffsammlung erfolgt durch den Zweckverband Ostholstein.

6.4 Löschwasserversorgung

Der Feuerschutz in Wilmsdorf wird durch die Freiwillige Feuerwehr gewährleistet. Das Plangebiet wird mit einer ausreichenden Zahl von Hydranten in Ab-

stimmung mit der Feuerwehr ausgestattet.

Gemäß dem Erlaß des Innenministers vom 24.08.1999 (IV-334 – 166.701.400-) zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung sind im Plangebiet mind. 48 m³/h Löschwasser für eine Löschzeit von 2 h im Umkreis von 300m bereitzustellen. Dieser Bedarf wird über das vorhandene und zu ergänzende Trinkwassernetz des Zweckverband Ostholsteins gedeckt.

7. Kosten

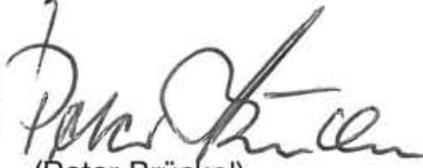
Es entstehen der Gemeinde keine Kosten.

8. Beschluß der Beschreibung

Die Beschreibung wurde am 29. März 2001 von der Gemeindevertretung der Gemeinde Ratekau gebilligt.

29. März 01
Ratekau,




(Peter Brückel)
- Bürgermeister -

Der Landrat des Kreises Ostholstein erklärte im Schreiben vom,
Az.:, dass er keine Rechtsverstöße geltend macht.
Die Außenbereichssatzung trat mithin am..... in Kraft.

**Gemeinde Ratekau
Außenbereichssatzung Wilmsdorf
Anlage 1
Von der Gemeinde empfohlener Ausgleich**

See

**Geplante Öffnung der Verrohrung und
Renaturierung des Fließgewässers**

**Geplante Abflachung der
Grabenböschung auf ganze Länge
auf das Verhältnis 1: 3 und
Anhebung der Bachsohle**

**Geplante abflußlose Verdunstungs-
und Versickerungsteiche
(das Wasser wird aus der
ausgleichspflichtigen Baufläche zugepumpt)**

Heublock

WILMSDORF

